

**Hohe Räume, offene Aufteilung, Ruhelage! Nähe U6 und
Bahnhof Spittelau! FREIER MIETZINS!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 4700

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burghardtgassee
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 147,97 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	179.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kisch

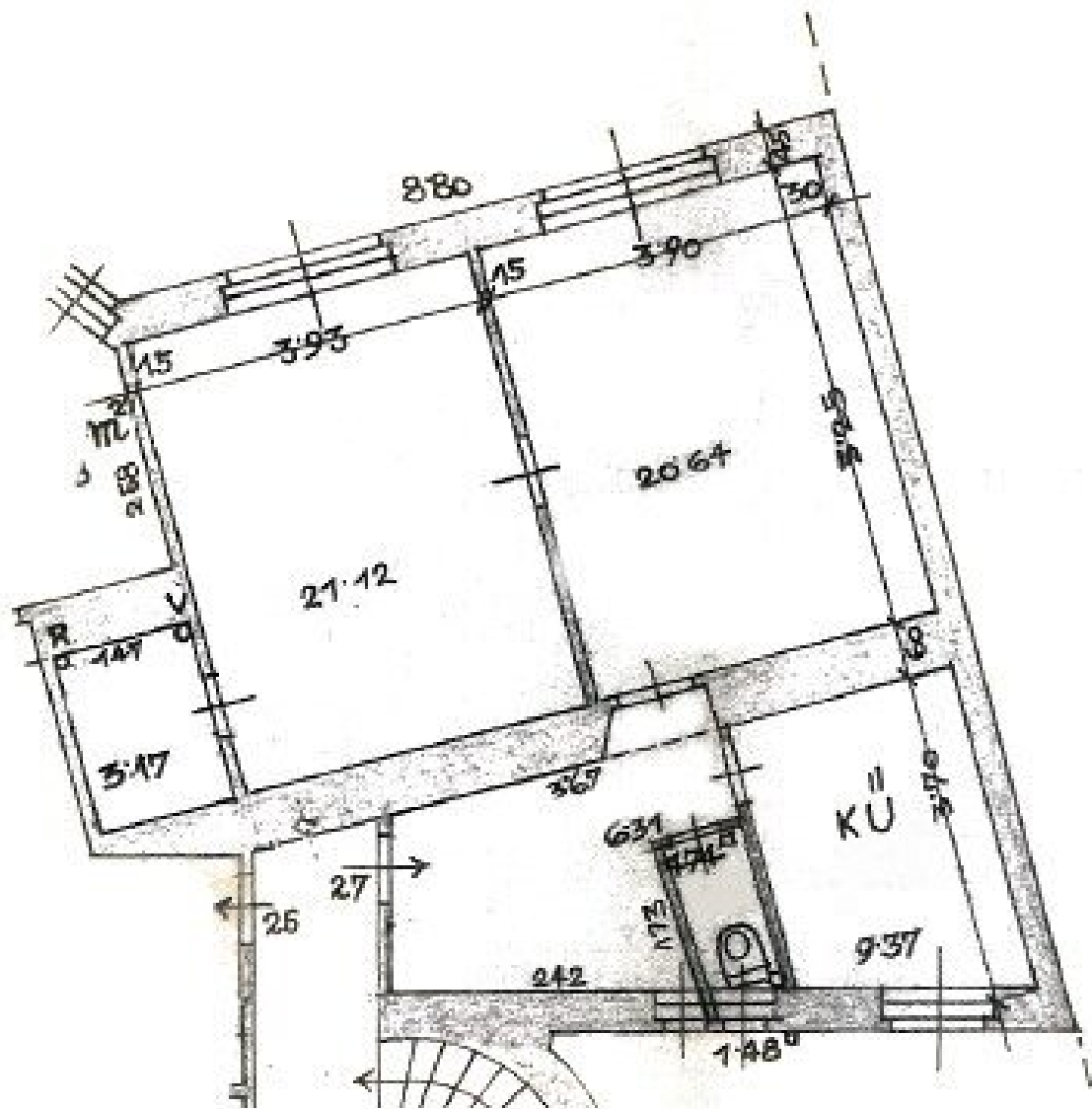
Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse 9/4/1
1210 Wien











Objektbeschreibung

EINZELBESICHTIGUNGEN AM SAMSTAG, DEM 18.5., NACH TELEFONISCHER VEREINBARUNG. ICH FREUE MICH AUF SIE!

Wenn Sie gerne hoch hinaus wollen, eine Wohnung IN RUHELAGE mit großen Fenstern und ungewöhnlicher Aufteilung im 4. Stock suchen und diese Wohnung vielleicht sogar gerne handwerklich umgestalten möchten, dann sind Sie hier genau richtig.

Diese ganz besondere Immobilie im 1952-1953 erbauten Lorenz Müller Hof liegt im 4. Stock (ohne Lift).

Sie ist nicht zur Straße hin ausgerichtet, sondern Richtung Innenhof.

Stilistisch eine Mischung aus 50er-Jahre-Flair und Altbau-Charme (mit einer Deckenhöhe von ca. 3m), teilt sie sich auf in einen großen Vorraum mit Platz für Kästen, daran anschließend zuerst das WC, dann die Küche. Nach links kommen Sie in das Wohnzimmer mit über 20m², das über ein großes, dreiflügeliges Fenster verfügt. Anschließend - nur durch einen breiten Durchgang getrennt - befindet sich das Schlafzimmer, das ungefähr dieselbe Größe hat. Auch hier das gleiche große Fenster und viel Platz für Kleiderkästen und Kingsize-Bett. Hinter dem Schlafzimmer liegt das Bad mit Wanne.

Durch die hohe Stockwerkslage und das weit entfernte Gegenüber sind Sie ungestört von den Blicken der Nachbarn.

Fassade und Fenster wurden saniert, in der Wohnung besteht aber Renovierungsbedarf. Die Parkettböden sollten aufbereitet werden, die elektrischen Leitungen, Küche und Bad benötigen Zuwendung.

Danach hat man hier ein ganz besonderes Schmuckstück, in bester Lage des 20. Bezirks.

Ein Lifteinbau wurde übrigens bereits geplant, hat sich aber vorläufig verschoben.

Das Baujahr des Ursprungshauses ist 1913. Das nunmehr bestehende Wohnhaus wurde im Jahr 1952 im Zuge eines Wiederaufbaues errichtet.

DIE FAKTEN:

- Baujahr 1952

- 4. Stock (ohne Lift)
- Wohnnutzfläche ca. 63m²
- 2 Zimmer plus Nebenräume
- Gaskonvektorheizung
- Kellerabteil (nicht im Eigentum)
- U6-Nähe, Augarten-Nähe
- FREIER MIETZINS durch Inanspruchnahme des RBG 1971

Sie dürfen von einem FREIEN MIETZINS ausgehen. Wir empfehlen aber im Falle einer Weitervermietung immer, den Mietzins juristisch überprüfen zu lassen.

DIE LAGE:

Bestens! Zu Fuß sind Sie rasch bei der U6 Jägerstraße, um die Ecke sind die Straßenbahnlinien 1,2, 5, 31 und 33, mit dem Fahrrad z.B. brauchen Sie nur 3 Minuten zum Bahnhof Spittelau mit U4, U6 und S-Bahn. Ein Lidl befindet sich einen Katzensprung entfernt, nahe sind auch das Brigittabad und der Brigittaplatz. Gastronomie, Schulen, Ärzte etc. sowieso. Mit dem Auto sind sie minutenschnell bei der Gürtelbrücke Richtung Döblinger Gürtel.

DIE KOSTEN derzeit monatlich inkl. USt.: € 381,34

- Betriebskosten € 136,60
- Reparaturfonds € 105,81

- Rückzahlung Darlehen Dachsanierung € 136,93 (bis 2032)

DER KAUFPREIS:

EUR 179.000,- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Dieser Preis ist ein Richtpreis, der sich – nach dem Prinzip Angebot und Nachfrage – nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch die Abgeberin/den Abgeber. Sie haben hier die Chance, eine Immobilie besonders preisgünstig zu erwerben!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird oder nicht. Unser Finanzierungspartner, Manuel Zaloudek (Mobil: +43 664 22 11 584), sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap